

こよみ



2012年1月31日

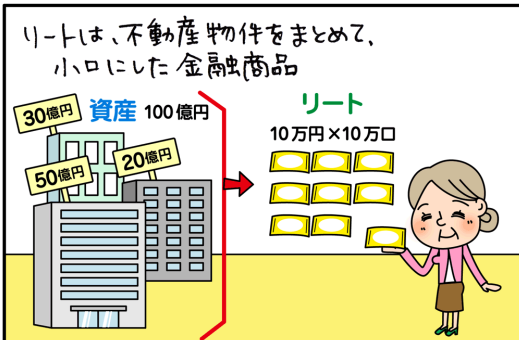
コールセンターからの小さなよみもの



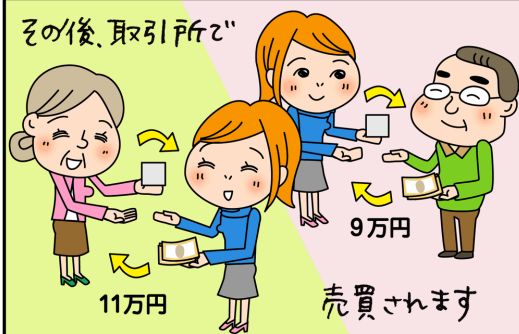
Vol. 37

REIT

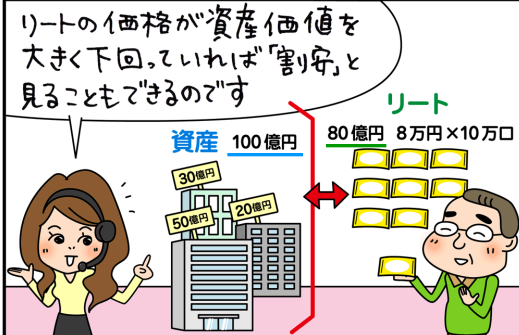
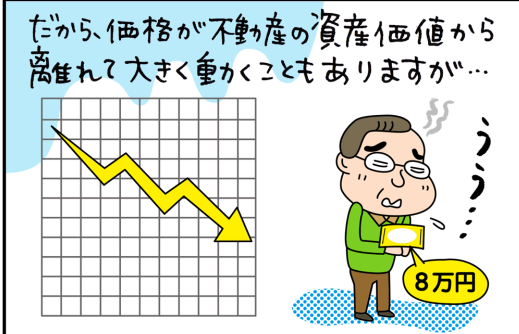
リート投資に魅力はある? ない? どうやって判断すればいいの!?



リート(不動産投資信託)には、安定した分配が期待できる魅力がある一方で、価格自体は株価のように大きく変動します。2011年後半、欧州債務問題などを背景にマーケットに警戒感が拡がり、リート価格が下落すると、リートファンドを保有されているお客さまからは心配の声が多く寄せられました。



そこで今回皆さまには、リート価格を見る視点について、次の2点を改めて確認していただきたいと思います。



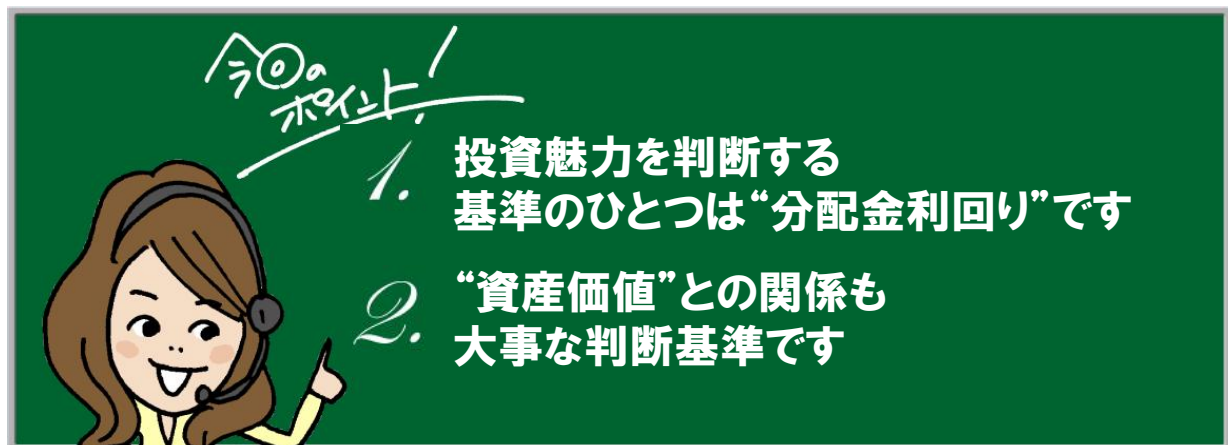
1. 投資魅力を判断する基準のひとつは“分配金利回り”です
2. “資産価値”との関係も大事な判断基準です

日興AMファンドアカデミーベーシック

□当資料は、日興アセットマネジメントが投資信託の仕組みについてお伝えすることなどを目的として作成した資料であり、特定ファンドの勧誘資料ではありません。また、当資料に掲載する内容は、弊社ファンドの運用に何等影響を与えるものではありません。なお、掲載されている見解は当資料作成時点のものであり、将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。□投資信託は、値動きのある資産(外貨建資産には為替変動リスクもあります。)を投資対象としているため、基準価額は変動します。したがって、元金を割り込むことがあります。投資信託の申込み・保有・換金時には、費用をご負担いただく場合があります。詳しくは、投資信託説明書(交付目録見書)をご覧ください。



コールセンターからの小さなよみもの



1. 投資魅力を判断する基準のひとつは“分配金利回り”です

リートファンドが保有する「リート」は、株式と同様に金融商品取引所（株式市場）で取引されるため、最終的には取引市場における需給のバランスで価格が決まります。「買いたい」という人が多ければ上昇し、「売りたい」という人が多ければ下落します。

2011年後半、世界の投資家が過度にリスクを嫌がり、とにかく資産を現金化するために「売りたい」という動きが強まったため、リート価格は大きく値下がりしました。その結果、リートファンドの基準価額も下落。しかしながら、売られすぎたことで投資魅力が高まったリートが増えたともいえます。

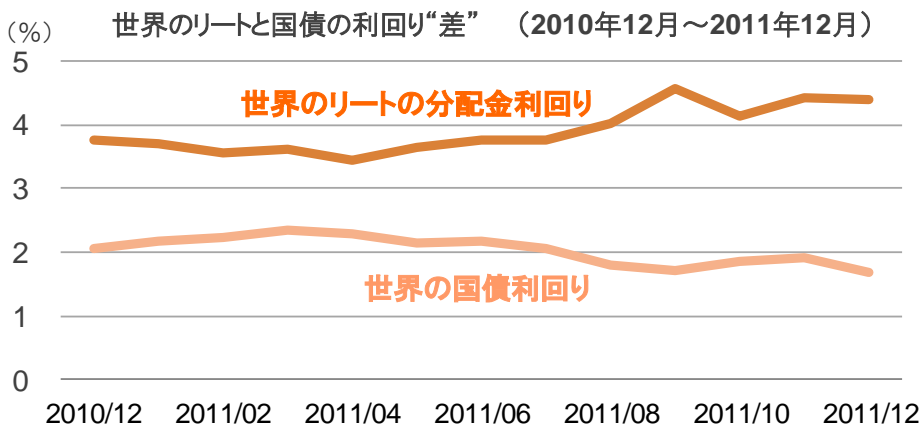
現在のリーートの投資魅力について、まずは“分配金利回り”の観点からみてみましょう。リートは不動産物件を保有し、それらを貸し出して受け取る賃料を主な収益源としています。そして、その賃料収入の大半をリーートの投資家に「分配金」として支払います。つまり、リーートの「分配金」は、株式でいう配当のようなものですね。この分配金をリート価格で割ったものが、リーートの「分配金利回り」となります。もし分配金と同じなら、リート価格が上がれば分配金利回りは下がり、リート価格が下がれば分配金利回りは上がります。実際、リーートの分配金は賃料収入が源となり、比較的安定しているため、分配金利回りはリート価格の影響を受けやすいといえます。



コールセンターからの小さなよみもの

分配金利回りの水準が高いか低いかをみると、同じ国の国債との利回りの“差”も目安となることがあります。国によって国債利回りの水準が異なるように、リートの分配金利回りも国によって異なります。リートは国債よりも価格変動が大きいため、分配金利回りは国債利回りがある程度上回るのが通常とも考えられますが、その差があまりに大きくなるほどリート価格が下がると「売られすぎ」、反対に、その差があまりに小さくなったり逆転したりするほどリート価格が上がると「買われすぎ」と判断される材料となります。

2011年の一年間、世界全体で、リートの分配金利回りと国債利回りとの“差”は開きました。このことは、投資魅力が高まったと判断される、ひとつの理由になるのではないのでしょうか。



※リートの分配金利回り: S&P先進国REIT指数、国債利回り: シティグループ世界国債インデックス
(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

2. “資産価値”との関係も 大事な判断基準です

リートの価格が魅力的な水準かどうかを判断するにあたり、リートの純資産価値との比較も重要な基準となります。

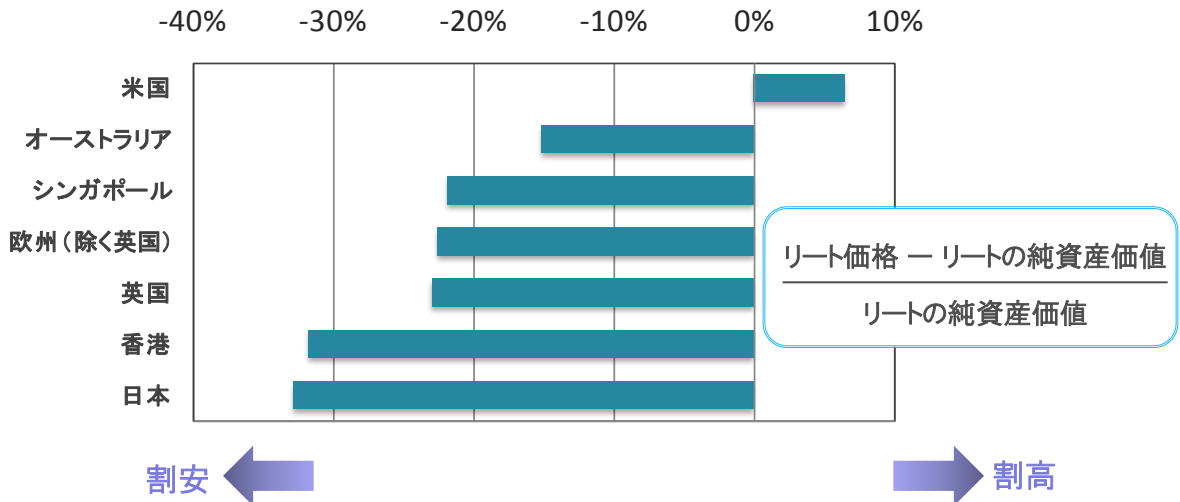
リートの純資産価値とは、リートが保有している不動産物件の価値(時価)から借金(負債)を除いたもので、リートの本来価値を表すものといえます。しかし実際のリート価格は、取引市場における需給のバランスで決まるため、本来価値から大きく離れた値段がつくこともあります。そこに着目すると、リートの純資産価値に対してリート価格が大きく上回っているときは「割高」、大きく下回っているときは「割安」と考えることができます。



コールセンターからの小さなよみもの

純資産価値に対するリート価格の平均的な水準は国ごとに異なり、単純に数字だけを比較することはできません。しかし、2011年末時点でリート価格が純資産価値を10%以上も下回っている国がたくさんあることから、世界的に投資魅力が高まってきたとみることができるでしょう。

リート価格と純資産価値の比較（2011年12月末）



(信頼できると判断したデータをもとに日興アセットマネジメントが作成)

どのような資産も、それが明らかに「売られすぎ」と思われる水準まで下がると、投資魅力が高まったと判断して「買いたい」という人が現れ、価格が適正水準に向かって調整されるというのが市場が持つ本来の機能です。リートファンドは、市場がリートの本来の価値とその価格とのギャップに再び注目するとき、その上昇をしっかりと捉えられるよう、多くのリートから投資魅力が高いと思われるものを探して投資を続けています。

nikko am



コールセンター

0120-25-1404

営業時間 平日 9:00~17:00

